

**TOPLU YAPI YÖNETİMİ TEMSİLCİLER KURULU**  
**21 MAYIS 2023 – 02 HAZİRAN 2024 DÖNEMİ FAALİYET RAPORU**

**I. GİRİŞ**

Angora Evleri Temsilciler Kurulu toplantısında bize görev ve sorumluluk yükleyen, aynı zamanda güvenen Temsilciler Kurulu üyelerimize ve onların temsil etmiş oldukları tüm kat maliklerine teşekkür ederiz. İşbu faaliyet raporumuzu bilgilerinize sunarız.

**II. İDARİ YAPI**

**1. Angora Evleri Yerleşkesi ve Toplu Yapı Yönetimi**

Angora Evleri Sitesi, peyzajı, yeşil alanları, merkezi konumu ve mimarisiyle gerek Ankara gerekse Türkiye’de örnek nitelikte bir yerleşkedir. Bu amaçla, göreve geldiğimiz günden bu yana, sitemizin sorunlarının çözümü, komşularımızın yaşam kalitesinin, temizlik, güvenlik, peyzaj, bakım-onarım ortak hizmetleri sunularak iyileştirilmesi için var gücümüzle çalışıyoruz ve çalışmaya devam edeceğiz.

Angora Evleri, 634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun 70. maddesi uyarınca toplu yapı bünyesindeki yapı ve yerler için, bunların tamamını kapsayan yönetim planına istinaden kurulmuş olan, toplu yapı statüsünde bir yerleşkedir. 634 Sayılı Kanun’un 28. maddesine göre yönetim planı kat malikleri kurulunun yönetim tarzını, kullanma amacını ve şeklini, yönetim kurulu ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen bir “sözleşme” hükmündedir. Bu çerçevede, tapu siciline 18/02/2015 tarihinde tescil edilmiş olan Angora Evleri Toplu Yapı Yönetim Planı, yürürlük ve uygulama alanı olarak, site üzerinde onaylı projelere göre yapılmış ve yapılacak olan müstakil konutlar (villalar), nokta bloklar, sıra evler, iş ve ticaret merkezleri, benzin istasyonu, spor ve sosyal tesisleri, rekreasyon alanları, okullar, PTT, kreşler, turistik ve kültürel tesisler, sağlık tesisleri, dini tesis alanı, otopark ve diğer işletme tesislerini kapsamaktadır.

Yönetim Planı, 3. maddesi gereğince, Angora Evleri Toplu Yapı kapsamında bulunan bütün kat maliklerini, kat irtifakı sahiplerini ve onların mirasçılarını, bağımsız bölümü veya kat irtifakının bağlı bulunduğu arsa payını, satış, bağış vs. bir yolla iktisap edecek bütün özel ve tüzel kişileri bağlayıcı niteliktedir.

**2. Toplu Yapı İktisadi İşletmesi**

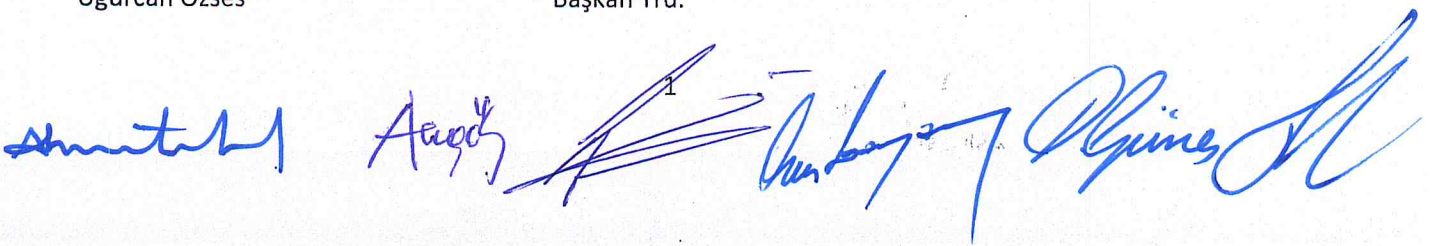
İktisadi İşletme, 22/06/2013 tarihli ve 3 sayılı Yönetim Kurulu Kararı çerçevesinde, Toplu Yapı Yönetimi’nin amaçları ve faaliyetleri arasında bulunan lokal, kafeterya, restoran çay ocağı ve dinlenme evi işletmeciliği, dergi ve bülten, TV ve internet yayıncılığı, ajanda basımı, reklam alımı, park bahçe işleri, güvenlik ve temizlik hizmetleri, araç ile iş makinası alımı ve kiralaması, araç ile iş makinası kiraya verilmesi, sosyal ve eğitim faaliyetleri, inşaat ve iskan işleri ile benzeri diğer faaliyetlerde bulunmak amacıyla kurulmuştur.

**3. Toplu Yapı Yönetim Kurulu**

Yönetim Kurulu 1 (Bir) Başkan ve 6 (Altı) üyeden oluşmaktadır. Yedek üye sayısı ise 4 (Dört)’tür. Temsilciler Kurulu’nun 21/05/2023 tarihli Olağan Genel Kurulu Toplantısında 2025 yılında yapılacak olağan genel kurul toplantısına kadar 2 (iki) yıl süreyle görev yapmak üzere aşağıda adı geçenler seçilmiştir:

**Temsilciler Kurulu**

Veli Arif Şimşek	Başkan
İmdat Beyazpınar	Başkan Yrd.
Uğurcan Özses	Başkan Yrd.





#### Yönetim Kurulu

Taner Kip	Başkan
Onur Baran Avcı	Üye (Asil)
Ferudun Binici	Üye (Asil)
Elif Beydoğan <sup>1</sup>	Üye (Asil)
Arzu Gök	Üye (Asil)
Turan Öztürk	Üye (Asil)
Alper Soysal	Üye (Asil)
Ahmet Aykut Tokel	Üye (Yedek)
Doğan Güneş	Üye (Yedek)
Hülya Kararlı	Üye (Yedek)
Anıl Yılmaz	Üye (Yedek)

#### Denetim Kurulu

Ömer Tarık Gençosmanoğlu	Üye (Asil)
Gökhan Devran	Üye (Asil)
Galip Çapçı	Üye (Asil)
Ece Koyuncu	Üye (Yedek)
Bahar Baran	Üye (Yedek)

#### 4. Personel ve Görev Dağılımı

Toplu Yapı Yönetimi ve İktisadi İşletmesi bünyesinde, 21/05/2023 tarihinden sonraki süreçte görevinden ayrılan ve yeni işe başlayanlar sonrasında, 30/04/2024 tarihi itibarıyla çalışan toplam 28 (Yirmi Sekiz) personelin görev dağılımı aşağıda verilmiştir:

Görevi	Sayısı	Görev Yeri
İdari Müdür	1	Toplu Yapı Yönetimi
Sekreter	1	Toplu Yapı Yönetimi
Servis Personeli	1	Toplu Yapı Yönetimi
Muhasebe Personeli	1	Toplu Yapı Yönetimi
Elektrik Teknikeri	2	Toplu Yapı Yönetimi
Tesisatçı	1	Toplu Yapı Yönetimi
Sürücü	3	Toplu Yapı Yönetimi
Ekskavatör Operatörü	1	Toplu Yapı Yönetimi
Saha Personeli	14	Toplu Yapı Yönetimi
Mimar	1	İktisadi İşletme
Muhasebe	1	İktisadi İşletme
Belediye İşleri	1	İktisadi İşletme

Personelin iş sağlığı ve güvenliği mevzuatı kapsamında sağlık kontrolleri yapılmıştır. Personel için görevlerinin gerektirdiği iş kıyafetleri ve ekipman mevzuatın öngördüğü kalite ve standartlara uygun şekilde temin edilmiştir. 21/05/2023-30/04/2024 tarihleri arasında Toplu Yapı bünyesinde çalışan 12 (on iki) personel görevinden ayrılmış; 6 (altı) personelin EYT kapsamında yasal alacakları ödenmek suretiyle iş sözleşmeleri sonlandırılmıştır. Aynı dönemde saha işleri için 8 (sekiz) ve ofis işleri için 6 (altı) personel işe başlatılmıştır. İktisadi İşletme'de hizmetine ihtiyaç kalmayan 1 (bir) personelin karşılıklı mutabakat çerçevesinde işine son verilmiş; 2 (iki) personel ise iş yükü dikkate alınarak işe alınmıştır. İstifa etmek

<sup>1</sup> Elif Beydoğan'ın istifa ederek görevinden ayrılması üzerine, yedek üye Ahmet Aykut Tokel 12.02.2024 tarihinde, Alper Soysal'ın vefatı üzerine yedek üye Doğan Güneş 16.03.2024 tarihinde asil üye olarak atanmışlardır.

2

suretiyle ayrılmış olan bir personele, istifa etmiş olması ve tutum ve davranışlarının iş ilişkisinden doğan güven ilişkisine uygun olmaması nedeniyle herhangi bir tazminat ödenmemiştir.

Yukarıda belirtilen ve iş hukuku kapsamında yasal işçilik hak ve alacakları tahakkuk etmiş işçilerin ücret ve tazminat alacakları ödenmiştir. Yine, 21/05/2023 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında alınan kararın tanıdığı yetkiye ve ysl yükümlülüğe istinaden, asgari ücretli personelin ücretlerine asgari ücrete gelen yasal artış oranında artış yapılmıştır.

Bununla birlikte, Toplu Yapı Yönetimi Denetim Kurulu'nun 16/10/2022 – 21/05/2023 dönemi faaliyet raporunda belirtildiği üzere, bütçede geçmişte kıdem tazminatı karşılığı ayrılamamıştır. Buna istinaden, 21/05/2023 tarihinde yapılan olağan genel kurul toplantısında alınan karar ile yönetimimiz EYT kapsamında doğan tazminatların ödenmesi için ilave bir aidat toplama konusunda yetkilendirilmiştir. Bu kapsamda, işinden ayrılan 2 (iki) personele yapılan kısmi ödeme sonrasındaki bakiye 230.000,00 TL ve EYT kapsamında emekli olan 6 (Altı) personelin 769.779,58 TL olmak üzere toplam 998.779,85 TL tutarındaki tazminatları ödenmiştir. Önümüzdeki dönemde de aynı şekilde basiretli bir finansal yönetimin gereği olarak kıdem tazminatı karşılığı ayrılması gereklidir.

### 5. Araçlar

Genel idari hizmetler kapsamında, günlük kullanım amaçlı olarak (bankalara, notere, resmi kurumlara evrak götürme ve basit satın almalar vs.) ile sulama ve bakım-onarım işleri için kiralanılan 1 (Bir) adet otomobilin kira dönemi 31/12/2023 ve 31/12/2024 arası dönemi kapsamak üzere yenilenmiştir.

Buna göre, Toplu Yapı Yönetimi'nin sunduğu hizmetler kapsamında hâlihazırda kullanılan araçlar aşağıda listelenmiştir.

Cinsi	Sayısı	Mülkiyeti
Süpürge Aracı	1	İktisadi İşletme
Kar Küreme Aracı	1	İktisadi İşletme
Su Tankeri	1	İktisadi İşletme
Damperli Kamyon	1	İktisadi İşletme
Kepçe Hidromek	1	İktisadi İşletme
Kamyonet	2	İktisadi İşletme
Binek otomobil	1	Kiralık

Mülkiyeti İktisadi İşletme vasıtasıyla Toplu Yapı'da bulunan araçların bakım-onarımları düzenli olarak yaptırılmış; karla mücadele aracı ve kamyonetler kapsamlı bir onarımdan geçirilmiştir.

### III. İDARİ VE SAHA FAALİYETLERİ ve SUNULAN HİZMETLER

#### 1. Genel İdari Faaliyetler

Toplu Yapı, Temsilciler Kurulu tarafından Genel Kurul'da seçilen 1 (Bir) Başkan ve 6 (Altı) Üyeden oluşan Yönetim Kurulu tarafından idare edilmektedir.

İdarenin alt yapısının güçlendirilmesine ve kurumsallaştırılmasına katkı sağlamak amacıyla, 17/06/2023 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla yeni bir İdari İşler Müdürü istihdam edilmiştir.

2023 yılı içinde, banka, PTT, vergi vb. resmi işlerin takibi amacıyla bir hizmet aracı kiralanmıştır. Toplu Yapı Yönetimi faaliyet gösterdiği bina için kira bedeli ödememekte, diğer yandan binanın elektrik, su, bakım-onarım, temizlik vb. giderler karşılanmaktadır. Ayrıca, büro işleri için kırtasiye gibi sarf malzemeleri



kullanılmaktadır. Muhasebe hizmetleri için mali müşavirlik, hukuki süreçler için hukuki danışmanlık hizmetleri alınmaktadır.

## 2. Tamamlanan, Düzenli Olarak Yapılan ve Yakın Zaman İçin Planlanan Saha Faaliyetleri

Öncelikle belirtmek gerekir ki, sitemizde Toplu Yapı Yönetimi tarafından sunulan ortak hizmetler ile günlük olarak temizlik, peyzaj, bakım-onarım ve güvenlik hizmetleri sunulmaktadır. Bu hizmetlerin, bu coğrafi büyüklükte ve çok sayıda hane içeren

Faaliyet Raporunun ilerleyen kısımlarında detaylı olarak açıklanmakla birlikte, sahada asgari olarak aşağıdaki faaliyetler düzenli olarak yürütülmektedir.


- Düzenli olarak bitkisel atıklar toplanmakta ve ilgili belediyenin atık sahasına bırakılmaktadır.
- Düzenli olarak evsel atıklar toplanmakta ve yer altı konteynırlarına bırakılmaktadır.
- Süpürge aracımız, artan akaryakıt maliyetlerini de göz önüne alarak, en etkin şekilde kullanılmaktadır.
- Bazı kritik cadde ve sokaklara hız kasisleri monte edilmiştir (Belediyeye ait 14 adet asfalt ve Toplu Yapı Yönetimi olarak tarafımızdan monte edilmiş olan 52 adet).
- Bazı kör noktalara trafik aynaları monte edilmiştir.
- Dört adet nizamiye giriş ve çıkışlarına yeni denilatörler monte edilmiştir.
- Dört adet nizamiyeye solar uyarıcı reflektörler monte edilmiştir.
- Tenis kortunun ağ değişimi sağlanmıştır.
- Hız kasislerinin hizalarına kar yağışında belirleyici olması için uyarıcı denilatörler monte edilmiştir.
- Ortak alanların (park, bahçe, kaldırım ve refüjler) sulama ve bahçe düzenleme faaliyetleri düzenli olarak yürütülmektedir.
- Bu arada, yıllardır tarafımızdan karşılanan orta refüj sulama maliyetleri Ankara Büyükşehir Belediyesi ile yapılan ısrarlı görüşmelerden sonra ilgili Belediyeye aktarılmaya başlamıştır.
- Şehitler parkı çocuk oyun ve spor alanının yıpranan zemini ısrarlı çabalarımıza rağmen Çankaya Belediyesi tarafından onarılmamış; ancak kendi imkanlarımız seferber edilerek gerekli onarım çalışmasına başlanmıştır.
- Site genelinde yer alan çocuk parklarının oyuncakları boyanacaktır.
- Nizamiyelerin zorunlu tadilatları gerçekleştirilecektir.

## 3. Genel Satın Alma Sürecinde Şeffaflık ve Hesap Verebilirlik Yönünde İyileştirme

Göreve geldiğimizde verdiğimiz şeffaflık ve hesap verebilirlik sözüne istinaden, tüm satın alma işlemlerinin eşitlikçi, şeffaf, kaliteyi dikkate alarak en ekonomik kaynaktan yapılmasını temin edecek şekilde, 26/08/2023 tarih ve 2023/22 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla, gerek Toplu Yapı Yönetimi gerekse İktisadi İşletme nezdinde yapılacak tüm mal ve hizmet satın alma işlemleri için 23/01 sayılı Satın Alma Prosedürü yürürlüğe konulmuştur.

## 4. Özel Güvenlik Hizmetleri

Yönetim Kurulu olarak 21.05.2023 tarihli Temsilciler Kurulu toplantısında yapılan seçimle göreve geldiğimiz günün hemen akabinde başlattığımız incelemede, Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi ile Talon Güvenlik Hizmetleri A.Ş. (Talon) arasında 27.12.2016 tarihinde akdedilmiş olan Özel Güvenlik Hizmetleri Sözleşmesi'nin (Sözleşme) 28.02.2023 tarihinde sona erdiğini; Sözleşme'nin sona ermesiyle birlikte bu hizmet alımı kapsamında görev yapmış olan "on dokuz" işçinin iş sözleşmelerinin de Talon tarafından sonlandırılmış olduğu tespit edilmiştir. Yine bu kapsamda, Talon'un Toplu Yapı Yönetimi'nden, Sözleşme'den kaynaklanan toplam 1.199.314,46 TL tutarında vadesi geçmiş ve birikmiş alacağı ile buna karşılık Sosyal Güvenlik Kurumu'na (SGK) Sözleşme konusu hizmetin ifası için

4



görevlendirdiği işçilerin prim borçlarından kaynaklanan toplam 792.658,93 TL tutarında borcu bulunduğ; bu borcun 235.983,65 TL tutarındaki kısmının 7440 sayılı yasa kapsamında yapılandırmaya tabi olmadığı; 556.675,18 TL tutarındaki kalan kısmının ise yapılandırmaya tabi olduğu ve bu kısım için Talon tarafından yapılandırma başvurusunun yapılmış olduğu; Talon'un bahse konu alacağını icra ya da dava yoluna başvurarak tahsil etme hazırlığında olduğu; yine işçilerin işçilik alacaklarından dolayı Toplu Yapı Yönetimi aleyhine icra ya da dava yoluna başvurma hazırlığında oldukları; işçilerin sürekli olarak Toplu Yapı Yönetimi ulaşmaya çalışarak işçilik alacaklarını talep ettikleri; hatta altı işçinin bu amaçla dava açmış olduğu ve anılan borçlardan dolayı Toplu Yapı Yönetimi'nin yasal olarak müşterek ve müteselsilen sorumlu bulunduğu tespit edilmiştir.

Toplu Yapı Yönetimi ile Talon ve işçiler arasında süregelen ve yukarıda belirtilen hukuki uyumsuzluğun Toplu Yapı Yönetimi açısından, hukuki riskin en aza indirilmesi suretiyle ve hukuki açıdan en etkin şekilde çözümlenmesi sonuca kavuşturulması amacıyla Toplu Yapı Yönetimi ile Talon arasında 20.06.2023 tarihinde "Ödeme ve İbra Protokolü" (Protokol) akdedilmiştir. Protokol uyarınca, Toplu Yapı Yönetimi tarafından, Talon'un Toplu Yapı Yönetimi'nden olan toplam alacağına mahsuben 235.983,65 TL yapılandırılmamış prim borcu SGK'ya 20.06.2023 tarihinde ödenmiştir. Yapılandırılmış olan toplam 556.675,18 TL prim borcunun ise Protokol uyarınca 31.07.2023 tarihinde ödenmesi kararlaştırılmıştır. Protokol gereğince, işçiler ile ihtiyari arabuluculuk süreci yürütülmüş ve sürecin olumlu sonuçlanması üzerine her bir işçi ve/veya vekili ile arabuluculuk tutanakları 21-22.06.2023 tarihlerinde imzalanmıştır. Bu arabuluculuk tutanaklarına göre, işçilik alacaklarının ilk yarısı olan 200.402,12 TL tutar 23.07.2023 tarihinde işçilere banka yoluyla ödenmiş; bakiye 200.637,14 TL tutar ise 31.07.2023 tarihinde ödenmek üzere kararlaştırılmıştır.

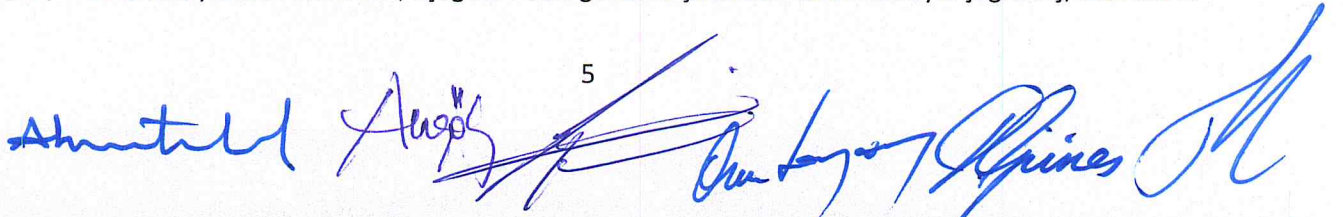
Yukarıda belirtilen Protokol ve arabuluculuk tutanaklarına istinaden yapılan ve yapılacak ödemeler ile, Toplu Yapı Yönetimi'nin Talon'a Sözleşme nedeniyle borçlu olduğu toplam 1.199.314,46 TL tutarında hak-ediş alacağı, müşterek ve müteselsil borçlu olunan SGK prim borçları ile işçilik alacakları SGK'ya ve ilgili işçilere ödenmek suretiyle kapatılmıştır. Bu şekilde, Protokol ve arabuluculuk tutanakları imzalanmak suretiyle Toplu Yapı Yönetimi, Talon ve işçileri tarafından kesin olarak ibra edilmiştir. Sürecin bu şekilde sonuçlandırılmasıyla, birikmiş borç nedeniyle işlemiş ve işleyecek faiz ile olası dava ve icra sürecinden kaynaklanacak yargılama giderlerinden önemli ölçüde tasarruf edilerek, süreç Toplu Yapı Yönetimi için hukuki açıdan en güvenli şekilde sonuçlandırılmıştır.

Sitemizde özel güvenlik hizmetleri belirli süreli olmak üzere ihale yoluyla alınmaktadır. Güvenlik hizmetlerinin doğası gereği devriye saatleri ve güzergâhları, yapılan risk analizine göre ve dinamik bir şekilde belirlenmektedir. Ayrıca, müdahale edilmesi gereken durumların sayısını da bilmek mümkün değildir. KDV'nin de tekrar ödenerek bütçeye yük getirmemesi için akaryakıt bedelleri sözleşme kapsamı dışında günlük devriye kayıtlarına göre karşılanmaktadır. Hizmet alımına ilişkin sözleşmede yer alan bir madde kapsamında devriye araçlarının güzergâhları ve akaryakıt giderleri navigasyon sistemi vasıtasıyla, çalışan personel sayısı günlük puantajların kontrolüyle anlık ve günlük olarak kontrol edilmektedir.

Seçimle göreve geldiğimiz tarihten sonra, özel güvenlik hizmetlerine ilişkin olarak yönetimimize ulaşan geri bildirimler sonrasında yapılan analiz neticesinde, içinde bulunulan ekonomik koşullar nedeniyle fiyat ve maliyetlerin öngörülemeyecek şekilde artmasına istinaden CAT Güvenlik Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından sunulan hizmet kalitesinin site sakinlerimiz tarafından beklenen seviyede olmadığı sonucuna varılarak, anılan şirket ile olan 21/02/2023 tarihli Özel Güvenlik Hizmetleri Sözleşmesi, 17/10/2023 tarihi itibarıyla sözleşme kapsamında o ana kadar tahakkuk etmiş olan hak ve alacakları ödenmek suretiyle ve karşılıklı mutabakat ve ibra yoluyla sonlandırılmıştır.

Ortak alanlarımıza ilişkin özel güvenlik hizmetlerinin, site sakinlerinin beklentisini karşılayacak kalite ve etkinlikte sunulabilmesi için, 23/01 sayılı Satın Alma Prosedürü uyarınca ve Güvenlik Komisyonu'nun 09/10/2023 tarihli yazısına istinaden, aşağıdaki özel güvenlik şirketleri davet usulüyle çağrılmış; isteklilerin

5





uygun ve süresinde verdikleri tekliflerle satın alma süreci tamamlanmıştır. Buna göre, alanında lider kuruluşlardan birisi olan Securitas Güvenlik Hizmetleri A.Ş. ile özel güvenlik hizmetleri sözleşmesi 17/10/2023 tarihinde, bir sonraki olağan genel kurulu tarihi dikkate alınarak 17/10/2025 tarihine kadar geçerli olmak üzere imzalanmıştır.

#### **Davetli Firma**

1. ATK Teknoloji
2. Securitas Güvenlik Hizmetleri A.Ş.
3. Tepe Savunma ve Güvenlik Sis. San. A.Ş.
4. TAV Güvenlik Hizmetleri
5. G4S Güvenlik Hizmetleri A.Ş.
6. CAT Güvenlik Ltd.Şti.

#### **Teklif (KDV Hariç)**

- 742.000TL  
685.000TL  
Teklif vermemiştir.  
Teklif vermemiştir.  
Teklif vermemiştir.  
Teklif vermemiştir.

Söz konusu tekliflere göre ekonomik olarak en avantajlı teklifi sunan 2. Securitas Güvenlik Hizmetleri A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

#### **5. Personel Yemek Politikasının Değişimi**

Toplu Yapı Yönetimi idari ve saha personeline yemek tedariki, dışarıdan hizmet alımı yoluyla ve yemekhane olarak ayrılan alanda sağlanmaktaydı. Yaptığımız analizler neticesinde, hem operasyonel hem de finansal maliyetin azaltılması amacıyla yemek kartı (ticket) uygulamasına geçilmiştir. Her bir personele bu kapsamda, yemek karşılığı olarak günlük 80₺ ödenek sağlanmaktadır. Artan maliyetler göz önüne alınarak bu rakam kısa bir süre içinde güncellenecektir.

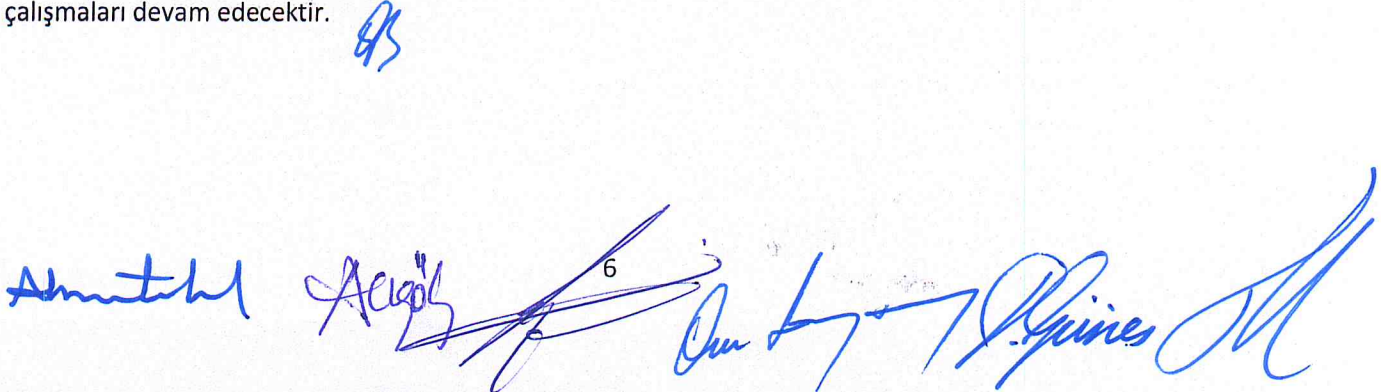
#### **6. Muhasebe Hizmet Alımı**

Bir önceki takvim yılı, 01.02.20123 – 31.12.2023 tarihleri arasında hizmet vermekte olan ilgili Muhasebeci ve Mali Müşavirlik firmasının sona eren sözleşmesi yenilenmemiş; anılan firma yerine Global CPA SMMM Ltd. Şti. Serbest Muhasebeci ve Mali Müşavirlik firmasıyla muhasebe ve mali müşavirlik hizmet alım sözleşmesi imzalanmıştır.

#### **7. Güvenlik Kamera Sistemi ve Plaka Tanıma Sistemi İyileştirmesi**

Sitemizde 2018 yılında faaliyete geçen, 123 adet kameradan oluşan bir CCTV izleme sistemi ve plaka tanıma sistemi yer almaktadır. Seçimle göreve geldiğimiz tarihten sonra, ivedi olarak yaptığımız inceleme ve detaylı saha çalışmasıyla, ilk kurulumunun yapıldığı tarihten bu yana kamera sisteminin değil düzenli, hemen hemen hiç bakımının yapılmadığı, eksikliklerin ve iyileştirme alanlarının neler olduğu tespit edilmiştir. Akabinde, donanım ve yazılıma ilişkin maliyetin, ilave bir aidat ve aidat zammı talep etmeden, kısıtlı finansal imkanlar dahilinde karşılanması sağlanmış; bu kapsamda kısa bir sürede, görevi devraldığımız zamanda 43 çalışan kamera sayısından faaliyet raporumuzun düzenlendiği tarih itibarıyla net görüntü alacak şekilde çalışır hale getirdiğimiz toplam 103 adet güvenlik kamerası ile plaka tanıma sistemine ulaşılmıştır.

Yapılacaklar tabiki bununla sınırlı değildir. İlk etapta fiziksel arızalı 20 adet kamera yerlerinden sökülerek tamir edilecek, edilemeyenler yerine yenileri satın alınacak, plaka tanıma sisteminin emniyet ile entegrasyonu sağlanacak ve zaman içinde, mali imkanlar da göz önünde bulundurularak yenileme çalışmaları devam edecektir.





## 8. Elektronik Güvenlik Sistemine İlişkin Proje Çalışması

Sitemizin koşullarından kaynaklanan bazı dezavantajlar başta güvenlik olmak üzere ortak hizmetlerin yerine getirilmesini olumsuz etkileyebilmektedir. Sitemiz yaklaşık 200 futbol sahası (1.450 dönüm) büyüklüğünde olup, değişik tiplerde 1.963 konut ve 40 km iç yollardan oluşmaktadır. Bu durum, site içi ortak alanlarda özel güvenlik hizmetlerini daha önemli ve kritik hale getirmiştir.

Bu kapsamda, etkin ortak alan güvenliğine ek olarak, sitemizdeki her konutun güvenliğini azami düzeye çıkaracak hizmet alımının tespiti için çalışmalar yürütülmüştür. Bu amaçla, alanında lider özel güvenlik şirketleriyle görüşülmüş; önerileri alınmış ve değerlendirilmiştir.

Tüm öneriler değerlendirildiğinde, sitemizdeki konutların tamamına elektronik alarm takılması ve bu sistemin fiziki güvenlik ile bütünleşik şekilde sunulmasının, müdahale hızı, bütüncül izleme ve takip açısından değerlendirildiğinde en etkin seçenek olduğu anlaşılmıştır. Böylece, her konutun güvenlik hizmetinden doğrudan yararlanması, herhangi bir alarm durumunda site sakinine, kolluk kuvvetlerine ve site içinde hazır bulunacak fiziki güvenliğe bildirimde bulunulması, 1-2 dakika içinde duruma müdahale imkânı sağlanması öngörülmüştür. Fiziki güvenliğin site içinde hazır bulunması, kamera sistemimizin işlerliği dikkate alındığında, bu üç unsurun birlikte bulunması sitemizde güvenlik seviyesini maksimum düzeye çıkaracaktır.

Bilindiği üzere, salt fiziki güvenlik hizmetinin maliyeti en büyük bütçe kalemlerinden birisidir. Zira, işçi ücretleri en az asgari ücret oranında seyretmekte ve artış gerektirmektedir. Elektronik sistemin devreye alınması hem fiziki güvenlikten ve hem de proje sayesinde sağlanacak ölçek ekonomisine istinaden önemli ölçüde tasarruf sağlayacaktır. Bu hizmetin Toplu Yapı'nın bütçesi ve aidat tutarları dâhilinde alınması, sakinlerimizi ödeme işlemleri ve güvenlik şirketiyle doğrudan muhatap olma yükünden kurtaracak; tek elden bütüncül bir şekilde yönetilmesini sağlayacaktır. Bu konuda sitemize en yakın koşulları taşıyan Ostim Sanayi Yönetimi ziyaret edilerek elektronik güvenlik sisteminin uygulamaları yerinde incelenmiştir. Bu bölgede yaklaşık 2.000 sanayi sitesi sakinleri benzer bir yaklaşımla etkin güvenlik hizmeti almaktadır.

Projedeki temel prensip hâlihazırda sitemizde kullanılan ve bireysel temin edilen elektronik güvenlik sistemlerin uygulamaya dâhil edilmesidir. Örnek olarak, teknik incelemeye bağlı olarak bu hizmeti halen almakta olan ya da donanım alt yapısı olan site sakinlerinin başka bir şirkete güvenlik için ilave bir ödeme yapmasına gerek bulunmamaktadır.

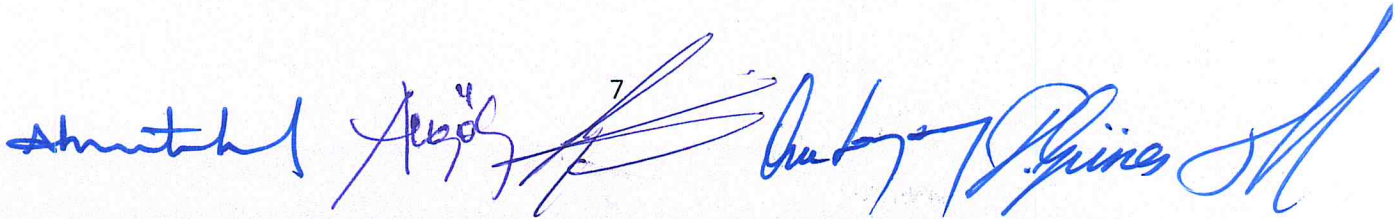
Bu konudaki çalışmalarımız sürmektedir. Çalışmamız tamamlandığında, bir sonraki olağan genel kurul toplantımızda gündeme eklenecek ve oylamaya sunulacaktır.

## 9. Evsel Atıkların Toplanması

Sitemizdeki müstakil Konutların (villalar) evsel atıkları günlük olarak toplanmakta ve ilgili İlçe Belediyesi tarafından alınmak üzere ortak çöp konteynırlarına aktarılmaktadır. Evsel atıkların villalardan ortak çöp konteynırlarına götürülmesi sorumluluğu Belediye'nin görevleri arasında olmayıp, bu işlem villa malikleri adına Toplu Yapı Yönetimi tarafından 1 (Bir) aracın yanı sıra 1 (Bir) şoför ve 4 (Dört) saha görevlisi olmak üzere toplam 5 (Beş) personel ile yerine getirilmektedir. Hizmet kapsamında günlük değiştirilen çöp torbaları toplu alımlar çerçevesinde maliyet avantajı sağlamak amacıyla Toplu Yapı Yönetimi tarafından tedarik edilmektedir. Ayrıca, çöp kutularına uygun ebatta torbaların üretimi sağlanarak maliyetlerde %50'den fazla tasarruf sağlanmıştır.

## 10. Peyzaj, Çevre Düzenlemesi ve Saha Temizliği

Site'de sokakların ve sahanın temizliği sağlanmaktadır. Saha temizlik faaliyetleri 1 (Bir) adet yer süpürme aracı ve 1 (Bir) sürücü ile yerine getirilmektedir. Ortak yeşil alanların bakımı ve sulanması, peyzaj ve saha temizliği hizmetleri verilmekte, bu nedenle 2022 yılında 1 (Bir) araç kiralanmıştır. 2023 yılında bu amaçla





mevcut karla mücadele aracının kullanılması öngörülmüştür. Ortak yeşil alanların elektrik ve sulama giderleri karşılanmakta, bu hizmetler için 6 (Altı) personel istihdam edilmektedir.

#### **11. Karla Mücadele**

Kış döneminde, ılımlı geçen kış mevsimine koşut olarak kar küreme ve buzlanmaya karşı tuzlama faaliyetleri yerine getirilmiştir. Bu amaçla, bir (Bir) kar küreme aracı kullanılmaktadır. Kar küreme aracının kapsamlı bakım-onarım işleminden geçirilerek kış sezonunda sorunsuz hizmet vermesi sağlanmıştır.

#### **12. Bitkisel Atıkların Toplanması**

Blokların ve villaların yeşil alanlarındaki budama, peyzaj vb. çalışmalara bağlı olarak ortaya çıkan bitkisel atıkların toplanması için 1 (Bir) kepçe ve 1 (Bir) kamyon kullanılmaktadır. Bu faaliyetler sonucunda ortaya çıkan bitkisel atık bağımsız bölümlerden toplanmakta ve belediyenin gösterdiği alanlara dökülmektedir. Bu amaçla, iş makinası dâhil 3 (Üç) adet hizmet aracı ve 4 (Dört) personel çalıştırılmaktadır.

#### **13. Altyapı İmalat, Bakım ve Onarım Çalışmaları**

Site'de asfalt, bordür, rögar, içme suyu, kanalizasyon vb. işlerle ilgili tamir-bakım ve yeni imalat hizmetleri verilmemektedir. Bahsedilen hizmetler için münhasıran tahsis edilmiş personel ve taşıt bulunmamakta olup, sahada müdahale gerektiren durumlar için 1 (Bir) personel ile gün içinde saha kontrol edilmektedir. Tespit edilen durumların giderilmesine yönelik ilgili kuruluşlar nezdinde girişimlerde bulunularak takibi yapılmıştır.

#### **14. Sokak Aydınlatması**

Site'de belediyelere terkedilmiş alanların aydınlatılması kamu tarafından karşılanırken Ada'ların içindeki aydınlatmalara ilişkin giderler Toplu Yapı tarafından ödenmektedir. Diğer yandan, aydınlatma için kullanılan toplam 558 sokak lambasından 444 adedi Adalarda ve 114 adedi ortak alanlarda (parklar vb) kullanılmaktadır. Aydınlatma hizmetleri kapsamında 2 (iki) elektrik teknisyeni istihdam edilmekte, ayrıca arıza, bakım onarım, lamba değişimi vb. faaliyetler gerçekleştirilmektedir.

#### **15. Yemekhane**

Tasarruf tedbirleri kapsamında artık kullanılmamaktadır.

#### **16. "GMO Simitçii" Kira Sözleşmesi**

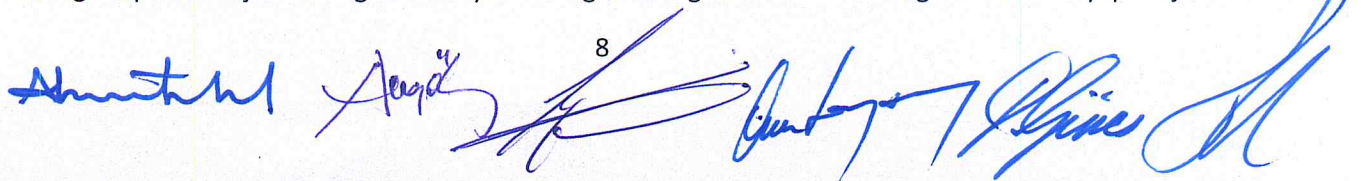
Kira sözleşmesine istinaden GMO Simitçii Gıda San. ve Tic. A.Ş.'nin kullanımında olan işletmeye ilişkin olarak anılan kiracı şirket ile yeni dönem kira bedeli müzakere edilmiştir. Emsal bedelin, keyfiyetten uzak, doğru ve objektif olarak belirlenebilmesi amacıyla, bağımsız bir taşınmaz değerlendirme şirketinden hizmet alınmış, bahse konu kira bedeli tespit edilmiştir. Hazırlanan rapora uygun olarak belirlenen 40.000TL/ay (net) kira bedeli üzerinden yeni dönem kira sözleşmesi akdedilmiştir. Sitemizin sakinlerine, GMO Simitçii Gıda San. Ve Tic. A.Ş. tarafından, anılan işletmede ve ana faaliyet konusu kapsamında kalıp kendi üretimi olan ürünlerde %10 indirim uygulanması sözleşmeye bir madde olarak eklenmiştir.

### **I. GELİRLERE İLİŞKİN FAALİYETLER**

#### **1. Aidat Alacaklarının Takibi**

Bilindiği üzere, S.S. Kooperatif-18 üyelerinin aidatlarının tahsili konusunda ortaya çıkan ihtilaf, 16/10/2022 tarihli Temsilciler Kurulu Olağan Toplantısında alınan kararlar ve Yönetim Planı'nın ilgili maddeleri çerçevesinde çözüme kavuşturulmuş ve geçtiğimiz dönemde Kooperatif bünyesindeki üyelerin aidat alacaklarına ilişkin detaylı hesaplar Toplu Yapı programına aktarılmıştır. Bununla birlikte, sadece Toplu Yapı'ya üye olanlar ile ayrıca Kooperatif üyesi olan diğer Toplu Yapı üyelerine ait üye bilgilerinde yeknesaklık olmadığı tespit edilmiş ve bu doğrultuda üyelerin bilgilerinde gerekli düzeltme ve güncellemeler yapılmıştır.

8





Bu kapsamda, aidat borcu olan üyelere bakiye tutarların ödenmesi hususunda yazılı olarak gerekli ihtarlar yapılmıştır. Belirtilen sürenin sonunda hala borcu olan malikler ile alacak takip/tahsilatı konusunda uzmanlaşmış bir kuruluş ile anlaşılarak telefon üzerinden iletişime geçilerek aidat alacakları tahsil edilmeye çalışılmıştır. Ancak yine de tahsil edilememiş olan alacaklar için yasal takibata başlanmıştır.

Bu çerçevede, ilk etapta yüksek aidat borcu olduğu tespit edile 142 kat malikine hukuki tebligat yapılarak ödeme yapılmaması durumunda yasal takibata başlanacağı bildirilmiş olup halen icra takibi devam eden dosya sayısı 101 adettir. Bu dosyaların maddi karşılığı ise yaklaşık 1.450.000TL'dir. Aidat alacaklarının takibine ilişkin gelişmeler Tablo.1'de özetlenmiştir.

	AİDAT				GECİKME			
	TAHAKUK	ÖDEME	KALAN	Tahsilat Oranı	TAHAKUK	ÖDEME	KALAN	Tahsilat Oranı
MAYIS	1.225.830,00	1.152.556,04	73.273,96	94%	66.687,89	5.177,13	61.510,76	8%
HAZİRAN	1.224.864,00	1.106.195,01	118.668,99	90%	74.673,16	11.668,86	63.004,30	16%
TEMMUZ	3.278.122,00	1.662.364,26	1.615.757,74	51%	76.520,88	14.313,31	62.207,57	19%
AĞUSTOS	1.641.205,00	1.602.854,28	38.350,72	98%	52.937,47	45.624,27	7.313,20	86%
EYLÜL	1.641.205,00	1.744.980,07	103.775,07	106%	110.242,10	76.402,50	33.839,60	69%
EKİM	1.641.754,00	1.628.375,24	13.378,76	99%	148.435,32	65.214,00	83.221,32	44%
KASIM	1.641.754,00	1.917.465,61	275.711,61	117%	155.825,49	140.964,85	14.860,64	90%
ARALIK	1.641.754,00	1.713.751,85	71.997,85	104%	143.093,38	148.992,95	5.899,57	104%
OCAK	1.637.466,00	1.510.883,64	126.582,36	92%	133.683,88	47.657,09	86.026,79	36%
ŞUBAT	1.634.072,00	2.274.698,53	640.626,53	139%	147.644,22	138.536,43	9.107,79	94%
MART	1.637.466,00	1.529.884,69	107.581,31	93%	126.118,08	151.249,03	25.130,95	120%
NİSAN	1.637.466,00	1.761.841,13	124.375,13	108%	125.007,27	30.489,73	94.517,54	24%
<b>TOPLAM</b>	<b>20.482.958,00</b>	<b>19.605.850,35</b>	<b>877.107,65</b>	<b>96%</b>	<b>1.360.869,14</b>	<b>876.290,15</b>	<b>484.578,99</b>	<b>64%</b>

Tablo.1 tüm üyelere ait ödenmesi gereken ve ödenen aidat ve gecikme faizi borçlarını aylar itibarıyla göstermektedir. Tablo'ya göre, aidat alacaklarının cari dönemde 877.107,65. –TL; gecikme faizi nedeniyle oluşan bakiyenin ise 484.578,99.- TL olduğu görülmektedir. Aidat tahsilat oranlarına bakıldığında cari dönemde oluşan aidat ödemelerinin yüksek bir oranda tahsil edildiğini ancak geç ödeme yapan üyelerin oluşan gecikme faizlerini ödeme oranlarının genelde daha düşük olduğu anlaşılmaktadır.

Bir önceki dönemde aidat alacaklarının güncel olarak takibi için Site Yönetim Programı olarak kullanılan Piramit yazılımının sürümü güncellenmiş, bankalarla entegrasyon sağlanmasına yönelik çalışmalara başlanmış ve web tabanlı olarak uygulamaya konulan program web sayfasından site sakinlerinin kullanımına açılmış olmakla birlikte uygulamada, gerek Site sakinleri tarafından yapılması öngörülen sorgulamalarda gerekse yönetim tarafından yapılan anlık takiplerde zaman zaman yanlış ya da eksik bilgilerin ortaya çıktığı tespit edildiğinden site aidatlarının etkin olarak takip edilmesine imkan veren diğer programlar üzerinde çeşitli incelemeler yapılmış olup özellikle banka entegrasyonunu sağlayacak ve üyelere mobil telefonları üzerinden gerekli uyarı ve hatırlatmaları yapabilecek bir programa geçiş yapılması planlanmaktadır. Ayrıca, çok sayıda bankada aidat hesabının bulunması gelirlerin ve muhasebe kayıtlarının takibini zorlaştırdığından aidatların sadece iki banka nezdindeki hesaba yatırılması yönünde gerekli bilgilendirme üyelerle paylaşılmış ve bu yönde olumlu bir gelişme kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde; biri kamu bankası olmak üzere iki adet banka ile çalışmaya yönelik geçiş sürecinin tamamlanması ve gerek banka sayısının sınırlandırılması gerekse daha kullanışlı bir aidat takip programına geçilmesi ile muhasebe işlemlerinin sadeleştirilmesi ve bu sayede idari anlamda ve banka işlem masraflarının azaltılması yoluyla tasarruf sağlanması öngörülmektedir. Diğer yandan, bakiye fonlardan ilave gelir elde edilmeye devam edilecektir.

*BS*

*Amirhan Akç*

*Antony Pina*



## II. HUKUK İŞLERİ

### 1. Takipteki Davalar

Hâlihazırda 11 (On bir) adedi yerel mahkeme aşamasında, 3'ü istinaf aşamasında ve 2'si temyiz aşamasında olmak üzere 16 (On altı) adet derdest davamız bulunmakta olup, davalar hukuk müşavirimiz tarafından takip edilmektedir.

### 2. Ortak Giderlerin (Aidatların) Tespitine İlişkin Hukuki Mütalaa

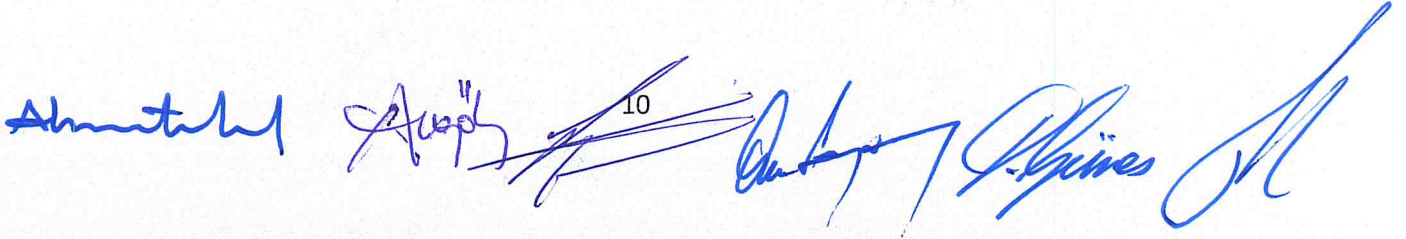
Angora Evleri Sitesinde hâlihazırda Toplu Yapı Yönetimi tarafından sunulan hizmetler için gerçekleştirilen ortak giderlere katılım payının (aidatların) güncel durumu yansıtmadığı, diğer bir ifadeyle aidatların kat maliklerine sadece ilgili mevzuat hükümlerine göre değil, aynı zamanda alınan hizmetlerle ölçülü olarak hakkaniyet ilkesi çerçevesinde belirlenmesi gerektiği hususunda yaygın bir görüş oluşmuştur. Buna bağlı olarak, Temsilciler Kurulu aidatların akademik bir çalışma kapsamında belirlenmesine yönelik 16/10/2022 tarihli toplantısında karar almıştır.

Toplu Yapı Yönetimi, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanlığına başvurarak, site yönetimi tarafından sunulan değişik hizmetler (güvenlik, saha temizlik, evsel ve bitkisel atık yönetimi, aydınlatma vb.) için gerçekleştirilen ortak giderlere katılım payının (aidatların) bağımsız bölümler itibarıyla belirlenmesine ilişkin olarak Medeni Hukuk Anabilim Dalından bilimsel görüş almayı talep etmiştir. Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dekanlığı aldığı karar ile Doç. Dr. İlker Öztaş'ı hukuki görüş hazırlama konusunda görevlendirilmiş ve raporunu bir önceki Toplu Yapı Yönetimine sunmuştur. Bu konuda, detaylı aidat dağılımı ve belirlenmesi çalışması Yönetimimizce tamamlanmıştır. Bu çalışmamız kapsamında, konuya ilişkin olarak alınan hukuki mütalaanın özeti ile aidat dağılımı önerisi ilgili gündem maddesi kapsamında sunulacaktır. Ayrıca, sitemizin internet sayfasında özet hukuki mütalaa ile aidat dağılımı ve tutarları paylaşılmıştır.

## III. TOPLU YAPI İKTİSADİ İŞLETMESİ TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLEN İSKÂN FAALİYETLERİ

2014 Yılında başladığımız Site'yi yapı kullanma izin belgesine (iskâna) kavuşturma çalışmalarımızda her yıl bir önceki yıldan fazla sonuca ulaşılmıştır. Sadece Kooperatif-18 üyelerinin bulunduğu adalar hariç 18 (Onsekiz) ortak adayla birlikte toplam 30 (Otuz) adada müstakil tapulu üyelerimizin yapı kullanma izin belgesi (iskân) çalışmaları yapılmıştır. Bu adalardan 18934, 28459, 18951 ve 18965 ada gibi bazı adalarımızda üyelerimizin binalarını 1996 yılındaki orijinal proje ve ruhsatlarına uygun hale getirecekleri taahhüdüyle doğrudan iskân çalışmaları yürütülmekte olup, SGK ilişiksiz yazısının alınmasını takiben yapı kullanma izin belgeleri (iskân) alınacak aşamaya gelmiştir.

Uzun uğraşlar sonunda üyelerimizin büyük bir kısmının da yapı kullanma izin belgeleri (iskân) alınarak kendilerine verilmiştir. Sitenin Yapı kullanma izin belgesi (iskân) çalışmaları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. The signatures are stylized and appear to be of various individuals. There is a small number '10' written in the center of the page, below the signatures.



**ANGORA EVLERİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ**  
**İSKANI DEVAM EDEN ADALARIN DURUMU**

SIRA NO	ADA / PARSEL	YAPI DURUMU	İŞLEM DURUMU	İŞLEM DURUMU	SON İŞLEM AŞAMASI	KALAN İŞLEM AŞAMALARI
1	18934/2	B1 - SIRA EV	TADİLATSI Z İSKAN	APLİKASYON KROKİSİ ÇİZDİRİLDİ İMAR DURUM BELGESİ (ÇAP) ALINDI ZEMİN ETÜDÜ ONAYLATILDI SU BASMAN VİZESİ ONAYLATILDI ISI YALITIM VİZESİ ONAYLATILDI RÖPERLİ KROKİ ONAYLATILDI SGK KURUMU İLİŞKİSİZ YAZISI ALINDI İSKAN ŞUBEYE MÜRACAAT EDİLDİ BİNA KONTROLÜ YAPILDI - DOSYA İNCELENİYOR	DEPREM PERFORMANSI ONAYLATILACAK	1- DEPREM PERFORMANSI ONAYLATILACAK 2 -İSKAN BELGELERİ İMZAYA ÇIKACAK
		B3 - SIRA EV	TADİLATLI İSKAN	APLİKASYON KROKİSİ ÇİZDİRİLDİ İMAR DURUM BELGESİ (ÇAP) ALINDI ZEMİN ETÜDÜ ONAYLATILDI SU BASMAN VİZESİ ONAYLATILDI ISI YALITIM VİZESİ ONAYLATILDI RÖPERLİ KROKİ ONAYLATILDI SGK KURUMU İLİŞKİSİZ YAZISI ALINIYOR MİMARİ TADİLAT PROJESİ ONAYLATILACAK	MİMARİ TADİLAT PROJESİ ONAYI VEKALET NOKSAN	1- MİMARİ PROJE ONAYLATILACAK 2- DEPREM PERFORMANSI ONAYLATILACAK 3- TADİLAT RUHSATI ALINACAK 4-SGK KURUMU İLİŞKİSİZ YAZISI ALINACAK 5- İSKAN ŞUBEYE MÜRACAAT EDİLECEK
		B4 - SIRA EV	TADİLATSI Z İSKAN	APLİKASYON KROKİSİ ÇİZDİRİLDİ İMAR DURUM BELGESİ (ÇAP) ALINDI ZEMİN ETÜDÜ ONAYLATILDI SU BASMAN VİZESİ ONAYLATILDI ISI YALITIM VİZESİ ONAYLATILDI RÖPERLİ KROKİ ONAYLATILDI SGK KURUMU İLİŞKİSİZ YAZISI ALINDI İSKAN ŞUBEYE MÜRACAAT EDİLDİ BİNA KONTROLÜ YAPILDI - DOSYA İNCELENİYOR	DEPREM PERFORMANSI ONAYLATILACAK	1- DEPREM PERFORMANSI ONAYLATILACAK 2 -İSKAN BELGELERİ İMZAYA ÇIKACAK
2	18935/2	VİLLA (5)	TADİLATSI Z İSKAN	APLİKASYON KROKİSİ ÇİZDİRİLDİ İMAR DURUM BELGESİ (ÇAP) ALINDI BİNA RÖLEVELERİ ONAYLATILDI MİMARİ TADİLAT PROJELERİ ONAYLATILDI ZEMİN ETÜDÜ ONAYLATILDI ISI YALITIM VİZESİ ONAYLATILDI	2 KONUT İÇİN YAPI APLİKASYONU ÇİZDİRİLİYOR	1- YAPI APLİKASYONU ONAYLATILACAK 2-TAPUYA MÜRACAATLA KAT MÜLKİYETLİ TAPU ALINACAK

11

*Amirhan Aygöz* *Aliyücel Çiğdem*



				DEPREM PERFORMANS RAPORU ONAYLATILDI TADİLAT RUHSATI İÇİN HEYET GETİRİLDİ 3 KONUTA PROJE DIŞI YAPILAŞMADAN, 2 KONUTA İMAR AFFINA GİTTİKLERİNDEN RUHSAT VERİLMEDİ İMAR AFFINA GİDEN 2 KONUTUN KAT MÜLKİYETİNE GEÇİŞ İŞLEMİ İÇİN YAPI APLİKASYONU ÇİZİLECEK		
3	18944/2	VİLLA (32)	TADİLATLI İSKAN	APLİKASYON KROKİSİ ÇİZİLDİ İMAR DURUM BELGESİ (ÇAP) ALINDI ZEMİN ETÜDÜ ONAYLATILDI BİNA RÖLEVESİ ONAYLATILDI MİMARİ TADİLAT PROJESİ ONAYLATILDI DEPREM PERFORMANS RAPORU ONAYLATILDI ENCÜMEN CEZALARI TAMAMLANDI BÜYÜK ŞEHİR NUMARATAJ ALINDI TADİLAT RUHSATI İÇİN MÜRACAAT EDİLDİ YAPI DENETİM 2024 ÜCRET FARKI YATIRILDI YAPI RUHSAT 2024 HARÇ FARKI YATIRILDI 27 VİLLANIN TADİLAT RUHSATI ONAYLANDI 5 VİLLA GARAJI ODA OLDUĞUNDAN TADİLAT RUHSATI ALAMADI	ISI YALITIMI ONAYLATILACAK	1- ISI YALITIMI ONAYLATILACAK 2- SU BASMAN VİZESİ ONAYLATILACAK 3-YAPI APLİKASYONU ONAYLATILACAK 4-SGK KURUMU İLİŞİKSİZ YAZISI ALINACAK 5- İSKAN ŞUBEYE MÜRACAAT EDİLECEK 6- DOSYA İNCELENECEK 7- BİNA KONTROLÜ YAPILACAK 8- İSKAN BELGELERİ İMZAYA ÇIKACAK
		B1 SIRA EV	DİREK İSKAN	APLİKASYON KROKİSİ ÇİZİLDİ İMAR DURUM BELGESİ (ÇAP) ALINDI ZEMİN ETÜDÜ ONAYLATILDI BİNA RÖLEVESİ ONAYLATILDI	ISI YALITIMI ONAYLATILACAK	1- ISI YALITIMI ONAYLATILACAK 2- SU BASMAN VİZESİ ONAYLATILACAK 3-YAPI APLİKASYONU ONAYLATILACAK 4-SGK KURUMU İLİŞİKSİZ YAZISI ALINACAK 5- İSKAN ŞUBEYE MÜRACAAT EDİLECEK 6- DOSYA İNCELENECEK 7- BİNA KONTROLÜ YAPILACAK 8- İSKAN BELGELERİ İMZAYA ÇIKACAK

12

Amir

Amir



4	28459/1 (ESKİ 18948/2 )	A1 NOKTA BLOK	TADİLATLI Z İSKAN	APLİKASYON KROKİSİ ÇİZİLDİ İMAR DURUM BELGESİ (ÇAP) ALINDI TEMEL VİZE YAPILDI DEPREM PERFORMANSI ONAYLANDI İSİ YALITIM YAPILDI - VERASET HARÇLAR VERGİSİ YATTI RÖPERLİ KROKİ ONAYLANDI İSKAN MÜRACAATI YAPILDI SGK KURUMU İLİŞİKSİZ YAZISI ALINDI İSKAN ŞUBEYE MÜRACAAT EDİLDİ BİNA KONTROLÜ YAPILDI - DOSYA İNCELENİYOR	İSKAN BELGELERİ İMZYAYA ÇIKACAK	1- İSKAN BELGELERİ İMZYAYA ÇIKACAK
		A2 NOKTA BLOK				
5	18951/2	B2 SIRAEV	TADİLATLI Z İSKAN	APLİKASYON KROKİSİ ÇİZİLDİ İMAR DURUM BELGESİ (ÇAP) ALINDI ZEMİN ETÜDÜ ONAYLATILDI SU BASMAN VİZESİ ONAYLATILDI İSİ YALITIM VİZESİ ONAYLATILDI RÖPERLİ KROKİ ONAYLATILDI DEPREM PERFORMANS ANALİZİ ONAYLANDI SGK KURUMU İLİŞİKSİZ YAZISI ALINIYOR	İSKAN BELGELERİ İMZYAYA ÇIKACAK	1- İSKAN BELGELERİ İMZYAYA ÇIKACAK
		B3 SIRAEV				
		B5 SIRAEV				
		B6 SIRAEV				
6	18955/2	A1 NOKTA BLOK	TADİLATLI İSKAN	APLİKASYON KROKİSİ ÇİZİLDİ İMAR DURUM BELGESİ (ÇAP) ALINDI ZEMİN ETÜDÜ ONAYLATILDI BİNA RÖLEVESİ ONAYLATILDI MİMARİ PROJELER ONAYLANDI DEPREM ANALİZİ YAPILDI RUHSAT ALINDI TEMEL VİZE ONAYLANDI SGK KURUMU İLİŞİKSİZ YAZISI ALINIYOR	YAPI APLİKASYONU ONAYLATILACAK İSKAN AŞAMASINA GEÇİLECEK	SGK KURUMU İLİŞİKSİZ YAZISI ALINIYOR YAPI APLİKASYONU ONAYLATILACAK İSKAN ŞUBEYE MÜRACAATLA İSKAN AŞAMASINA GEÇİLECEK 1- DOSYA İNCELENECEK 2- BİNA KONTROLÜ YAPILACAK 3- İSKAN BELGELERİ İMZYAYA ÇIKACAK
		B1 - SIRAEV				
7	18956/2	A1 NOKTA BLOK	TADİLATLI İSKAN	YAPI DENETİM FİRMASI SÖZLEŞME İMZALAMADI - KÜME ÇÖZÜLDÜ ÜYELER AVANS ÖDEMESİNİ KABUL EDERSE YENİ YAPI DENETİM MÜRACAATI YAPILACAK VE MİMARİ PROJE ONAYA VERİLECEK	YAPI DENETİM	ÜYELERİN DEVAM KARARI BEKLENİYOR
		B1 - SIRAEV	TADİLATLI İSKAN	YAPI DENETİM FİRMASI SÖZLEŞME İMZALAMADI KÜME ÇÖZÜLDÜ RUHSAT BAŞVURUSU YAPILDI ENCÜMEN CEZALARININ RAPORU HAZIRLANIYOR	TADİLAT RUHSATI ALINACAK	1- TADİLAT RUHSATI ALINACAK 2-İSİ YALITIMI ONAYLATILACAK 3- SU BASMAN VİZESİ ONAYLATILACAK 4-YAPI

13

Ahmet Akın

Ahmet Akın



						APLİKASYONU ONAYLATILACAK 5-SGK KURUMU İLİŞİKSİZ YAZISI ALINACAK 6- İSKAN ŞUBEYE MÜRACAAT EDİLECEK 7- DOSYA İNCELENECEK 8- BİNA KONTROLÜ YAPILACAK 9- İSKAN BELGELERİ İMZAYA ÇIKACAK
8	18960/2	B1 - SIRAEV	TADİLATLI İSKAN	ÇAP ALINDI PROJE ONAYI İÇİN VEKALETLER TAMAMLANACAK	PROJE ONAY	VEKALET SORUNU VAR
		B2 - SIRAEV	TADİLATSI Z İSKAN	ÇAP ALINDI	TEMEL VİZE	ÜYELER TADİLATLARIN SÖKÜLMESİ KONUSUNU GÖRÜŞECEKLER
9	18964/2	B1 - SIRAEV	TADİLATLI İSKAN	PROJE ONAYLANDI YAPI DENETİM SÖZLEŞMESİ YAPILDI DEPREM PERFORMANS ANALİZİ YAPILDI RUHSAT HARCİ YATIRILDI YAPI DENETİM 2024 FARKLARI YATIRILDI RUHSATLAR ONAYLATILACAK	RUHSATLAR ONAYLATILACAK	1- TADİLAT RUHSATI ALINACAK 2-ISI YALITIMI ONAYLATILACAK 3- SU BASMAN VİZESİ ONAYLATILACAK 4-RÖPERLİ KROKİ ONAYLATILACAK 5-SGK KURUMU İLİŞİKSİZ YAZISI ALINACAK 6- İSKAN ŞUBEYE MÜRACAAT EDİLECEK 7- DOSYA İNCELENECEK 8- BİNA KONTROLÜ YAPILACAK 9- İSKAN BELGELERİ İMZAYA ÇIKACAK
		B2 - SIRAEV				
		B3 - SIRAEV				
		VİLLA (2)				
10	18965/2	B1 - SIRAEV	TADİLATSI Z İSKAN	ZEMİN ETÜDÜ YAPILDI RÖPERLİ KROKİ ONAYLANDI İSKAN ŞUBEYE MÜRACAAT EDİLDİ BİNA KONTROLÜ YAPILDI DOSYA İNCELENİYOR DEPREM PERFORMANS ANALİZİ YAPILACAK	RÖPERLİ KROKİ ONAYDA	1-SGK İLİŞİKSİZ YAZISI ALINACAK 2- DEPREM PERFORMANS ANALİZİ YAPILACAK 3- İSKAN BELGELERİ İMZAYA ÇIKACAK
11	18979/2	B1 - SIRAEV	TADİLATLI İSKAN	PROJE ONAYLANDI YAPI DENETİM SÖZLEŞMESİ YAPILDI DEPREM PERFORMANS ANALİZİ YAPILDI	RUHSATLAR YAZILDIRILACAK	1- TADİLAT RUHSATI ALINACAK 2-ISI YALITIMI ONAYLATILACAK 3- SU BASMAN VİZESİ

83

Amirhan Akad 14



	B2 - SIRAEV		RUHSAT HARCİ YATIRILDI YAPI DENETİM 2024 FARKLARI YATIRILDI RUHSATLAR YAZILDIRILACAK		ONAYLATILACAK 4-YAPI APLIKASYONU ONAYLATILACAK 5-SGK KURUMU İLİŞİKSİZ YAZISI ALINACAK 6- İSKAN ŞUBEYE MÜRACAAT EDİLECEK 7- DOSYA İNCELENECEK 8- BİNA KONTROLÜ YAPILACAK 9- İSKAN BELGELERİ İMZAYA ÇIKACAK
	B3 - SIRAEV		PROJE ÇİZİLDİ (VEKALET SORUNU VAR)	PROJE ÇİZİLECEK	VİLLALARDA VEKALET SORUNU VAR

83

15

Amir Aliyev

Amir Aliyev



**ANGORA EVLERİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ**  
**DENETİM KURULU RAPORU**

**Rapor Dönemi** : 01/05/2023 – 30/04/2024  
**Önceki Rapor Dönemi** : 01/09/2022 – 31/12/2022 ve 01/01/2023 – 30/04/2023  
**Rapor Tarihi** : 15/05/2024

Genel Kurulun vermiş olduğu yetkiye dayanarak Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi'nin 01/05/2023–30/04/2024 tarihleri arasında gerçekleştirdiği çalışmalar ve faaliyetler denetlenmiş olup aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir. Kurulumuzca yapılan denetimler Toplu Yapı Yönetiminin iştiraki olan Toplu Yapı İktisadi İşletmesi'nin faaliyetlerini kapsamaktadır.

1. Toplu Yapı Yönetim Kurulunun ve Toplu Yapı Yönetimi İktisadi İşletmesi'nin 01/05/2023– 30/04/2024 dönemlerinde yapmış olduğu faaliyetlere ilişkin olarak;
  - Gelir ve gider belgeleri,
  - Gelir ve gider belgelerinin kayıt edildiği muhasebe fişleri,
  - Bütçe tabloları,
  - Muhasebe ve site yönetim programlarındaki kayıtlı işlemler,
  - Detaylı mizan ve yardımcı defter muavin kayıtları,Denetim Kurulumuzca incelenmiştir.
2. Angora Toplu Yapı Site Yönetim Kurulu'nun yapılan son Genel Kurulu'nda seçilen 1 (bir) Başkan ve 6 (altı) Üyeden oluştuğu, Yönetim Kurulu tarafından yapılan görev dağılımına göre yönetimin uyum içinde çalışarak üstlendikleri görevleri Site'nin hak ve menfaatlerini koruyacak şekilde yürüttüğü görülmüştür. Yönetim Kurulu üyeleri Elif BEYDOĞAN'IN istifası ve Alper SOYSAL'ın vefatı nedeniyle yedek üyelerden Ahmet Aykut TOKEL 12/02/2024 tarihli ve Doğan GÜNEŞ 16/03/2024 tarihli Yönetim Kurulu kararları ile göreve başlamıştır.
3. Başkan, Yönetim Kurulu ve Denetim Kurulu üyelerine Toplu Yapı ve İktisadi İşletmedeki görevleri nedeniyle herhangi bir ödeme yapılmamaktadır.
4. Yönetim ve Denetim Kurulu üyelerinin Angora Evleri Site Yönetimi ile herhangi bir ticari ilişkisi tespit edilmemiştir.
5. Toplu Yapı'da 4 büro personeli (idari müdür, sekreter, muhasebe elemanı, ikram görevlisi) ve 21 saha personeli (2 elektrik teknikeri, 1 tesisatçı, 3 şoför, 7 bahçıvan ve 8 saha temizlik görevlisi); İktisadi İşletmede ise 3 personel (muhasebeci, mimar ve iş takipçisi) olmak üzere toplam 28 kişi çalışmaktadır.
6. Yasal defterlerin yapılması gereken tasdik işlemlerinin mer'i mevzuat gereğince yerine getirildiği görülmüştür. Bu kapsamda, ilgili dönemlere ilişkin olarak;
  - Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi tarafından belgelerin kayıt edildiği yasal defterlerin 2023 takvim yılı için Ankara 54. Noterliği 15/12/2022 tarihinde, Yevmiye defterinin 47435, Kebir defterinin 47437, Envanter defterinin 47436 yevmiye kaydı ile noterce tasdik edildiği,
  - Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi tarafından belgelerin kayıt edildiği yasal defterlerin 2024 takvim yılı için Ankara 56. Noterliği 25/12/2023 tarihinde, Yevmiye defterinin 20617, Kebir defterinin 20619, Envanter defterinin 20618 yevmiye kaydı ile noterce tasdik edildiği,
  - Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi İktisadi İşletmesi tarafından belgelerin kayıt edildiği yasal defterlerin 2023 takvim yılı için Ankara 54. Noterliği 15/12/2022 tarihinde, Yevmiye defterinin 47432, Kebir defterinin 47433, Envanter defterinin 47434 yevmiye kaydı ile noterce tasdik edildiği,
  - Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimi İktisadi İşletmesi tarafından belgelerin kayıt edildiği yasal defterlerin 2022 takvim yılı için Ankara 54. Noterliği 25/12/2023 tarihinde, Yevmiye defterinin 20614, Kebir defterinin 20616, Envanter defterinin 20615 yevmiye kaydı ile noterce tasdik edildiği,belirlenmiştir.



7. Muhasebe ve hesap iş ve işlemlerine yönelik olarak;
- Yapılan giderlerin talep ve onay yazılarını müteakip gerçekleştirildiği,
  - Kasadan yapılan ödemelerin ve yapılan işlerin tamamen muhasebe kurallarına uygun olduğu,
  - Yönetim Kurulu Başkanı ile birlikte, yetkilendirilen yönetim kurulu üyelerinden birinin imzalı onayı olmadan herhangi bir ödeme yapılmadığı,
  - Üye aidatlarının üyelerimiz tarafından banka hesaplarımıza yatırıldığı, yatırılan bu tutarların titizlikle üye aidat programına kayıt edildiği ve muhasebeleştirildiği, elden tahsilat yapılmadığı,
  - Harcamaların genellikle bankalar kanalı ile yapıldığı, kasadan veya elden yapılan harcamaların ise bankalar tarafından ödenemeyecek ve ivedi harcamalardan oluştuğu (yazarkasa fişi, vergi ödemesi gibi) ve elden yapılan harcamaların tamamının belgeye dayandığı,
  - Bankalar üzerinden yapılan harcamaların talimatla yapıldığı, bankalara yazılan talimatların tetkikinde ise ödeme açıklamalarına tam olarak yer verildiği, yönetim tarafından imza edildiği, imzaların tam ve yeterli olduğu, site gereksinimleri ile uygun olduğu,
  - Harcama kalemleri üzerinde yapılan tetkiklerde yönetim kurulunun gerekli özen ve titizliği gösterdiği,
- tespit edilmiştir.
8. Muhasebe işlemlerine dair tüm kayıtların ve belgelerin önceki hesap döneminde satın alınan Toplu Yapıya ait muhasebe programı bünyesinde tutulduğu ve böylece bahsedilen kayıt ve belgelerin tamamının kurum içinde muhafaza edildiği görülmüştür. Söz konusu muhasebe programındaki kayıtların tetkiki neticesinde;
- Hesapların tek düzen muhasebe tekniği kullanılarak birinci sınıf defter esaslarına göre kayıt edildiği,
  - Bu çerçevede bilanço ve gelir tablolarının düzenlendiği,
  - Muhasebe kayıtların genel kabul görmüş muhasebe ilke ve kurallarına göre tutulduğu,
  - Defter ve kayıt nizamında eleştiriye konu bir husus olmadığı,
- görülmüştür.
9. Aidatlara ilişkin tahakkuk ve tahsilat işlemlerinin güncel olarak takibi ve bankalara yatırılan aidatların muhasebeleştirilmesine imkân verecek, ayrıca aidatların ödenmesine yönelik işlemlere dair bilgilere üyelerimizin kolayca ulaşabilmesini sağlamak amacıyla kullanıcı dostu ve teknolojik altyapısı gelişmiş yeni bir site yönetim programının kurulum çalışmaları devam etmektedir. Bu kapsamda, üyelere ilişkin adres ve iletişim bilgilerinin kontrol edilerek tek liste haline getirilmesi ve sistemin bankalarla entegrasyonunun gerçekleştirilmesi öngörülmektedir. Söz konusu çalışmaların Haziran 2024 sonunda bitirilmesi beklenmektedir.
10. Angora Evleri Toplu Yapı Yönetiminin tek düzen muhasebe sistemi bilançosu usulüne göre 01/05/2023–30/04/2024 tarihleri arasındaki 12 aylık dönemde tutulan muhasebe hesapları sonuçlarına göre oluşan **88.922,42.-TL** gelir-gider farkına karşılık gelen tutarın tamamının banka hesaplarında yer aldığı görülmüştür.
11. 01/05/2023 – 30/04/2024 döneminde gerçekleşen gelirler ve giderler, borçların detayı, banka ve kasa durumu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

**GELİRLER (TL)**

**21,126,996.69**

Önceki Dönemden Kasa Devir	2,264,90
Önceki Dönemden Bankalar Devir	1.408.422,89
Aidatlar ve Gecikme Faizleri	20.482.140,50
Kira Gelirleri	420.500,00
Faiz Gelirleri	35.321,35
Kiracıdan Elektrik-Su Katkıları	94.528,39
Sehven Yapılan Ödemeler	52.895,00
Diğer Gelirler	41.611,45

**GİDERLER (TL)**

**21.038,074,27**

Genel İdari Giderler	8.513.789,98
Özel Güvenlik	10,195.866,73



Eysel Atık Hizmetleri	364.578,15
Peyzaj, Çevre Düzenleme ve Temizliği	244.566,77
Bitkisel Atık Hizmetleri	223.004,43
Karla Mücadele Hizmetleri	13.159,09
Altyapı Bakım ve Onarım Hizmetleri	102.315,77
Çevre Aydınlatma	521.907,67
Jeneratör Giderleri	11.180,00
Diğer (Vergi, banka masrafları, iadeler vb.)	847.705,68

**GELİR-GİDER FARKI (TL)**

**88.922,42**

**BORÇLAR (TL)**

**201.417,90**

Peyzaj ve Atık Toplama Malzemeleri	72.000,00
Akaryakıt	31.548,90
Araç Kiralama	25.390,35
Hukuk ve Mali Müşavirlik	26.750,00
Araç Bakım-Onarım	7.584,00
Kırtasiye	6.072,00
Bilgisayar ve Yazılım	5.400,00
Diğer Mal ve Hizmetler	26.672,65

**BANKALAR (TL)**

**1.464.988,41**

İşbankası	182.059,04
Vakıfbank-1	24.809,22
Vakıfbank-2	5.022,34
Yapı Kredi Bankası	452.275,76
Ziraat Bankası-1	450.807,37
Ziraat Bankası-2	302.400,59
Akbank	39.164,17
Şekerbank	8.449,92

**KASA (TL)**

**34.621,80**

Nakit	34.621,80
-------	-----------

12. Toplu Yapı İktisadi İşletmesi'nin 01/05/2023 – 30/04/2024 dönemine ilişkin bilançosu aşağıdaki şekilde gerçekleşmiştir:

**AKTİFLER (TL)**

**32,531,930.71**

<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>	4.156.580,74
Hazır Değerler (Kasa ve Banka)	2.307.395,68
Ticari Alacaklar	2.500,00
Diğer Alacaklar	1.274.815,92
Gelecek Aylara Ait Giderler ve Gelir Tah.	71.647,14
Diğer Dönen Varlıklar	500.222,00
<b>DURAN VARLIKLAR</b>	28.375.349,97
Maddi Duran Varlıklar	1.541.642,89
Gelecek Yıllara Ait Gid. ve Gel. Tahak.	26.833.707,08

**PASİFLER (TL)**

**32,531,930.71**

<b>KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR</b>	11.558.952,69
Ticari Borçlar	105.349,53
Diğer Borçlar	99.276,92
Alınan Avanslar	8.778.511,62
Ödenecek Vergi ve Diğer Yükümlülükler	29.063,53
Gelecek Aylara Ait Gelir ve Gider Tah.	2.546.751,71



ÖZKAYNAKLAR	20.972.978,02
Ödenmiş Sermaye	1.655.616,31
Geçmiş Yıllar Karları	19.936.704,53
Geçmiş Yıllar Zararları	53.095,52
Dönem Zararı	566.247,30

13. Toplu Yapı İktisadi İşletmesi'nin 01/05/2023 – 30/04/2024 dönemine ilişkin gelir-gider gerçekleşmesi aşağıdaki şekildedir:

Brüt Satış Karı veya Zararı	-109,745.42
<i>Net Satışlar</i>	<i>2,083.34</i>
<i>Satışların Maliyeti (-)</i>	<i>111,828.76</i>
Faaliyet Giderleri (-)	510,130.49
Faaliyet Karı veya Zararı	-619,875.91
<i>Diğer Faal. Olağan Gelir ve Karlar</i>	<i>56,041.56</i>
Olağan Kar veya Zarar	-563,834.35
<i>Olağandışı Gelir ve Karlar</i>	<i>3,173.49</i>
<i>Olağandışı Gider ve Zararlar (-)</i>	<i>5,586.44</i>
Dönem Karı veya Zararı	-566,247.30

14. Geçmiş dönemde uygulanan mali disipline devam edilmiş ve gelir-gider dengesi korunmuş, 01/05/2023–30/04/2024 döneminde gelirler giderlerden **88.922,42.-TL** tutarında fazla vermiştir. Tasarrufu artırıcı tedbirlerin hayata geçirildiği tespit edilmiştir. Örneğin, evsel atıkların toplanmasına yönelik hizmet kapsamında günlük değiştirilen çöp torbaları toplu alımlar çerçevesinde maliyet avantajı sağlamak amacıyla Toplu Yapı Yönetimi tarafından tedarik edilmektedir. Ayrıca, çöp kutularına uygun ebatta torbaların üretimi sağlanarak maliyetlerde %50'den fazla tasarruf sağlanmıştır.
15. Angora Evleri Toplu Yapı Yönetimince tutulan defter ve belgelerin tetkiki sonucunda toplam alacakların (aidatlar ve gecikmeler) 1.361.686,64.-TL olduğu, bu bakiyenin üye aidat alacaklarından oluştuğu, Piramit Üye Takip Programında detaylı olarak görülmektedir. 01/05/2023–30/04/2024 döneminde ortalama tahsilat oranı yaklaşık %93,5 olarak hesaplanmıştır.
16. 2023 yılında Yönetimin tahsil edilemeyen alacaklara ilişkin ön bilgilendirmede ve yazılı bildirimlerde bulunduğu, ödemesi yapılmayan alacaklar için 13 icra takibinin yapıldığı ve bunlardan 12 adedi kapsamında 240.035,31-TL'nin tahsil edildiği bilgisi alınmıştır.
17. Yönetimin açıklamalarına göre, 2024 yılında ise toplam 142 üyeye aidatların temerrüdüne ilişkin gönderilen ihbar sonucunda 41 üye 465.000,00-TL ödemiştir. Buna karşılık, aidat borçlarını ödemeyen 101 üye için 1.420.000,00.TL tutarında icra takibine başlanmıştır.
18. Toplu Yapı Yönetimi Denetim Kurulu'nun önceki dönemlerine ilişkin faaliyet raporlarında belirtildiği üzere çalışanlar için bütçede kıdem tazminatı karşılıkları ayrılamamıştır. Bu kapsamda, Emeklilikte Yaşa Takılanlar (EYT) düzenlemesi sonrasında 21/05/2023 tarihli olağan genel kurul toplantısında alınan karar uyarınca 1 (bir) aylık ilave aidat toplanması kararlaştırılmıştır. Söz konusu aidatlardan iş akdi sona eren 2 (iki) personel ile EYT kapsamında emekli olan 6 (altı) personelin toplam 998.779,85 TL tutarındaki tazminatları ödenmiştir.
19. Toplu Yapı hizmetlerini mülkiyeti İktisadi İşletme'ye ait 7 iş aracı (süpürge aracı, kar küreme aracı, su tankeri, damperli kamyon, kepçe ve 2 adet kamyonet) ve kiralık 1 binek otomobil vasıtasıyla yerine getirmektedir. Söz konusu araçların bakım-onarımlarının düzenli olarak yaptırıldığı tespit edilmiştir.
20. İktisadi İşletme'nin 566.247,30.-TL'lik dönem zararının önemli kısmının Toplu Yapı'nın verdiği hizmetlerde kullanılan araçlara ilişkin giderlerden kaynaklandığı bilgisi alınmıştır. Önceki dönemlerde kullanım karşılığında araçların bakım-onarım, sigorta vb. giderleri Toplu Yapı bütçesinden karşılanmıştır. Diğer taraftan, araçların ekonomik ömürlerinin giderek azaldığı dikkate alındığında yenileme dönemleri için şimdiden fon ayrılması gerekmektedir. Bu nedenle, ilgili mevzuatın gerekleri de göz önünde bulundurularak, Yönetim tarafından araçların kullanımından kaynaklanan giderlerin ve ileride yenileme için gereken fon tutarı çerçevesinde belirlenecek bedel üzerinden kiralama işleminin



yapılmasının uygun olacağı yönünde Yönetimin görüşü oluşmuştur. Konunun Genel Kurul gündemine getirildikten sonra alınacak karara istinaden bahsedilen tutarın ya iktisadi işletmeye ödenmesi veya kiralama işleminin gerçekleşmesi öngörülmektedir. Denetim Kurulu olarak, ilgili mevzuata uygun şekilde araçların iktisadi işletme tarafından Toplu Yapı'ya kiralanması ve kira gelirlerinden ileriye yönelik araçların yenilenmesi için ayrıca fon ayrılması önerilmektedir.

21. Bilindiği üzere, 21/05/2023 tarihli olağan genel kurul toplantısında Talon Güvenlik firmasının önceki dönemlerden 834.339,40.-TL ve cari dönemden 364.975,15.-TL olmak üzere toplam 1.199.314,55.-TL hakediş talebi ele alınmıştır. Sözleşme gereğince SGK ve personel borçlarının olmadığına dair belgelerin Talon firması tarafından Yönetime sunulmaması nedeniyle geçmişte ödeme yapılamamıştır. Yönetim ve firma arasında ihtilafın çözümüne yönelik görüşmeler sonucunda sonradan Yönetime ilave mali yükler gelmemesi bakımından firmanın hakedişine mahsuben SGK ve tazminatların doğrudan ilgililere ödenmesi konusunda çözüm üretilmesi yönünde yaklaşım gösterilmiştir.

Bu kapsamda, Toplu Yapı Yönetimi ile Talon firması arasında imzalanan 20/06/2023 tarihli "Ödeme ve İbra Protokolü" uyarınca;

- Firmanın Yönetimden toplam alacağına mahsuben 235.983,65.-TL yapılandırılmamış prim borcunun doğrudan SGK'ya 20/06/2023 tarihinde,
- Yapılandırılmış toplam 556.675,18.-TL prim borcunun 31/07/2023 tarihinde SGK'ya doğrudan ödenmesi kararlaştırılmıştır.

Ayrıca, Protokol kapsamında işçiler ile yürütülen arabuluculuk süreci 21-22/06/2023 tarihlerinde tutanağa bağlanmıştır. Buna göre, işçi alacaklarının yarısı olan 200.402,12.-TL 23/07/2023 tarihinde ve kalan 200.637,14.-TL'lik tutar 31/07/2023 tarihinde ödenmiştir. Böylece, Toplu Yapı Yönetimi'nin Talon firmasına sözleşmeden kaynaklanan toplam 1.199.314,46 TL tutarındaki hakediş alacağı, müşterek ve müteselsil borçlu olunan SGK prim borçları ile işçilik alacakları SGK'ya ve ilgili işçilere ödenmek suretiyle tamamen kapatılmıştır.

22. 2023 yılında yapılan ihale sonucunda CAT Güvenlik Hizmetleri Ltd. Şti. ile imzalanan 21/02/2023 tarihli Özel Güvenlik Hizmetleri Sözleşmesi ekonomik koşullara bağlı olarak öngörülmeyen maliyet artışları sonucunda firmanın talebi çerçevesinde 17/10/2023 tarihinde hak ve alacakları ödenmek suretiyle karşılıklı mutabakat ve ibra yoluyla sona erdirilmiştir. Bu kapsamda, davet usulüyle yapılan ihalede ekonomik olarak en uygun teklifi veren SECURITAS Güvenlik Hizmetleri A.Ş. ile yeni bir özel güvenlik hizmetleri sözleşmesi 17/10/2023 tarihinde 17/10/2025 tarihine kadar geçerli olmak üzere imzalanmıştır. İhaleye ilişkin tüm bilgi ve belgeler (teknik şartname, sözleşme, ihale komisyonu tutanağı vb.) önceki dönemde görev yapan Yönetimin gösterdiği şeffaflık prensibine uygun olarak Toplu Yapı'nın internet sitesinde duyurulmuştur.
23. Günlük faaliyetlerden kaynaklananlar veya faaliyet raporunda belirtilen hukuki ihtilafa konu olanlar hariç, önceki dönemden devreden borçların tamamının ödendiği belirlenmiştir.
24. Bilindiği üzere, yemekhanenin faaliyetine 31/12/2022 tarihi itibarıyla son verilerek catering firmalarından hizmet alınmaya başlanmıştır. Diğer yandan, ekonomik koşullar çerçevesinde hem yemek maliyetlerinin hem de işletme giderlerinin (su, elektrik temizlik vb.) artması üzerine yemek kartı uygulamasına geçilmiştir.
25. Mali Müşavirlik firması ile 2023 yılında yapılmış olan sözleşme 31/12/2023 itibarıyla sonlandırılmış olup, Global CPA SMMM Ltd. Şti. Mali Müşavirlik Firması ile sözleşme yapılmıştır.
26. Kamuya açık cadde ve bulvarların bulunduğu Sitemizde transit geçişlerde trafiğin yavaşlatılması ve kaza risklerinin azaltılması için 14 adet hız kesici kasisler Toplu Yapı Yönetim Kurulunun girişimleri neticesi Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılarak kasislerin üzeri dikkat çekici renk ile boyanmıştır. Ayrıca, riskli bölgelere Toplu Yapı Yönetimi tarafından 52 adet plastik hız kesici monte edilmiştir.
27. Şehitler Parkında yer alan simitçi kafe faaliyetlerine devam etmektedir. Sözleşmesi 1 Ağustos 2023 tarihinden itibaren uzatılmıştır. Sözleşmenin uzatılmasında kira emsal bedelinin doğru ve objektif olarak belirlenebilmesi amacıyla lisanslı bağımsız değerlendirme şirketinden hizmet satın alınmıştır. Böylece aylık kira bedeli %122 artışla 18.000.-TL'den 40.000.-TL'ye çıkarılmıştır. Kira sözleşmesi gereğince Site sakinlerine kiracı firma tarafından anılan işletmede ve ana faaliyet konusu kapsamında kalıp kendi üretimi olan ürünlerde %10 indirim uygulanmaktadır.



28. Simitçi kafe kira sözleşmesinin belediye ile yapılan protokol nedeniyle Toplu Yapı tarafından yürütülmesi gerektiği anlaşılmaktadır. Diğer yandan, ilgili mevzuat çerçevesinde kira sözleşmesine İktisadi İşletmenin taraf olması gerektiği düşünülmektedir. Yönetimin bu yönde gerekli çalışmaları yapması tavsiye edilmektedir.
29. Önceki denetim raporunda belirtildiği üzere, Şehitler parkındaki çocuk oyun alanı ve spor aletlerinin bulunduğu alanın zeminleri yıpranmış olup değişmesi veya yenilenmesi gerekmektedir. Hazırlıkları tamamlanan söz konusu onarım ve yenileme işlemlerine 27/05/2024 tarihinde başlanacağı bilgisi alınmıştır.

#### ÖNERİLER

1. Toplu Yapı ve İktisadi İşletme bünyesindeki personel özellikle sahada yaz ve kış dönemlerinde zor şartlarda ve özveriyle çalışmaktadır. Personelin yaptığı işin zorluğu ile genellikle asgari ücret düzeyinde olan ücretlerin orantılı hale getirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Bu itibarla, ülkenin makroekonomik koşulları dikkate alındığında personelin ücretlerinde iyileştirme yapılmasının gerekli ve hakkaniyetli bir yaklaşım olacağına inanılmaktadır.
2. 30/04/2024 tarihi itibari ile ödenmeyen aidatlar toplamı 1.361.686,64.-TL'dir. Toplu Yapı Yönetiminin hizmetlerin zamanında ve aksatmadan yürütülmesi açısından sitemiz sakinlerinin aylık aidat ödemelerini zamanında yapmaları büyük önem arz etmektedir. Ödemeler konusunda hassasiyet gösteren komşularımıza hassasiyetleri için teşekkür eder, bu konuda yükümlülüklerini zamanında yerine getirmeyen üyelerimizin kanuni yollardan takip edilerek hakkaniyetin sağlanması ve bir an evvel ortaklar üzerinde görülen paraların tahsili yoluna gidilmesi kat mülkiyeti kanununun da gereğidir. Bu çerçevede, ilgili mevzuat uyarınca temerrüde düşen alacaklar için idari takip ve kanuni işlem yolunun devam ettirilmesinin yerinde olacağı düşünülmektedir.
3. Toplu Yapı ve İktisadi İşletmede çalışanlar için bütçede kıdem tazminatı karşılıklarının ayrılması gerekmektedir.
4. Mülkiyeti İktisadi İşletmede bulunan araçların mali mevzuata uygun şekilde kullanımı ve yıpranma süreleri dikkate alınarak karşılık ayrılması için gerekli tedbirler alınmalıdır.
5. Simitçi kafe kira sözleşmesi ilgili mevzuat kapsamında incelenerek gerekli düzenlemeler yapılmalıdır.
6. 2018 yılında devreye alınan kamera sistemine bugüne kadar kullanımına bağlı olarak bakım-onarımlarının aksatılmadan yapılması gerekmekte olup, bu çalışmalar için bütçede kaynak ayrılması gerekmektedir.
7. Spor alanlarından site sakinlerinin daha verimli yararlanabilmesi için sahanın gerekli bakım ve onarımların yapılmasında yarar vardır.

Sitemizin daha güzel bir yaşam alanına dönüşmesi için faaliyet raporunda yer alan çalışmalarından dolayı büyük gayret ve fedakârlık gösteren Toplu Yapı Yönetimi'ne ve ekibine emeklerinden dolayı kurul olarak takdirlerimizi sunuyoruz.

Yaptığımız işbu denetim çalışmaları sonucu, Yönetim Kurulu başarılı bulduğumuzu belirtir, Yönetim Kurulu'nun ibra edilmesini Temsilciler Genel Kurulunun onayına sunar ve gereğini arz ederiz. 15/05/2024

#### DENETİM KURULU ÜYELERİ

Ömer Tarık GENÇOSMANOĞLU

Gökhan DEVRAN

Galip ÇAPÇI



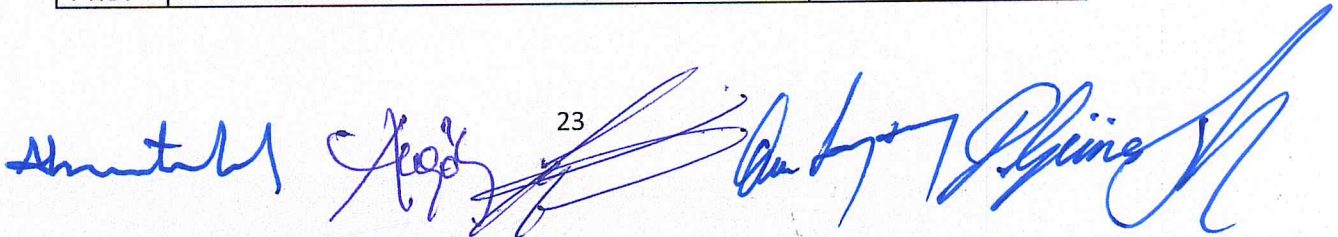
	2023-2024 YILI GERÇEKLEŐME TABLOSU	Tutar (TL)
	<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>21.038.074,27</b>
1	GENEL İDARİ GİDERLER	8.513.789,98
1.1.	Personel Giderleri	6.961.491,50
1.1.1.	Brüt Ücret	4.040.706,44
1.1.4.	İşveren SGK Primleri	1.303.473,26
1.1.5.	Tazminat	891.250,60
1.1.6.	Yemek Ücreti	682.121,20
1.1.7.	Giyim ve Ayakkabı	43.940,00
1.2.	İdari Bina Giderleri	786.230,20
1.2.1.	Elektrik	169.924,90
1.2.2.	Su	42.648,88
1.2.3.	Doğalgaz	186.647,58
1.2.4.	Temsil ve Ağırılama (İçecek, içme suyu, vb.)	182.931,48
1.2.5.	Bilgisayar Teknik Destek	56.919,34
1.2.6.	İletişim	13.024,94
1.2.7.	İnternet	1.439,60
1.2.8.	Temizlik ve Hijyen Malzemeleri	2.078,10
1.2.9.	Kırtasiye	10.610,55
1.2.10.	Site Yönetim Programı	36.026,88
1.2.11.	Tüp	2.940,00
1.2.12.	Posta	4.135,50
1.2.13.	Bakım Onarım ve Malzeme	45.551,90
1.2.99.	Diğer (trafik, bayrak, yangın, toplantı kirası)	31.350,55
1.3.	Mali Müşavirlik ve Denetim Giderleri	82.219,91
1.3.1.	Muhasebe Ücretleri (KDV dahil)	78.511,91
1.3.2.	Yazılım Lisans	3.708,00
1.4.	Hukuk Müşavirliği ve Mahkeme Giderleri	460.554,50
1.4.1.	Avukatlık Ücretleri ve Stopaj	212.641,38
1.4.2.	Mahkeme Masrafları	1.958,90
1.4.4.	Danışmanlık ve Bilirkişi	245.954,22
1.5.	Taşıt Giderleri	223.293,87
1.5.2.	Araç Kiralama (06AEG243)	151.810,00
1.5.3.	Akaryakıt (06AEG243)	70.413,87
1.5.5.	Araç Kiralama Bakım (06AEG243)	680,00
1.5.6.	Taksi ve ulaşım	390,00
2	ÖZEL GÜVENLİK HİZMETLERİ	10.195.866,73
2.1.	Hizmet Alımı	9.756.422,59
2.1.1.	Sözleşme Bedeli	9.470.068,74
2.1.2.	Devriye Araçları Yakıt Giderleri	286.353,85
2.2.	Nizamiye Kapıları	4.800,00
2.2.6.	Tamir ve Bakım	4.800,00
2.3.	Kamera ve Plaka Okuma Sistemi	434.644,14
2.3.1.	Bakım-Onarım	434.644,14

Amirhan Aksoy 22



3	EVSEL ATIK TOPLAMA HİZMETLERİ	364.578,15
3.1.	Taşıtlar (06CJG736)	182.634,98
3.1.2.	Tamir ve Bakım	19.060,29
3.1.3.	Akaryakıt	129.480,10
3.1.4.	Vergi	4.000,00
3.1.5.	Sigorta	30.094,59
3.2.	Malzeme ve Bakım-Onarım	181.943,17
3.2.1.	Çöp Poşeti	181.943,17
4	PEYZAJ, ÇEVRE DÜZENLEME VE TEMİZLİĞİ	244.566,77
4.1.	Taşıtlar (06AB5834) Tanker	10.013,00
4.1.2.	Taşıtların Tamir ve Bakım	10.013,00
4.1.	Taşıtlar (06BSS365) Süpürge Aracı	35.743,45
4.1.3.	Akaryakıt	35.743,45
4.2.	Malzeme ve Bakım-Onarım	198.810,32
4.2.1.	Çöp Poşeti	58.302,20
4.2.6.	Sulama (ASKİ)	116.619,18
4.2.7.	Malzeme ve Makine Bakım-Onarım	23.888,94
5	BİTKİSEL ATIK HİZMETLERİ	223.004,43
5.1.	Taşıtlar (06DM1884)	62.078,31
5.1.2.	Tamir ve Bakım	3.520,00
5.1.3.	Akaryakıt	58.558,31
5.2.	Taşıtlar (06LOB81)	159.726,12
5.2.2.	Tamir ve Bakım	256,00
5.2.3.	Akaryakıt	154.840,94
5.2.5.	Sigorta	4.629,18
5.4.	Vergiler	1.200,00
5.4.1.	Belediye Atık Dökümü	1.200,00
6	KARLA MÜCADELE HİZMETLERİ	13.159,09
6.1.	Taşıtlar (06BF0605)	13.159,09
6.1.1.	Tamir ve Bakım	9.475,40
6.1.2.	Akaryakıt	3.683,69
7	ALTYAPI İMALAT, BAKIM VE ONARIM HİZMETLERİ	102.315,77
7.1.	Taşıtlar (HIDROMEK HMK101B)	83.013,04
7.1.2.	Tamir ve Bakım	10.940,00
7.1.3.	Akaryakıt	72.073,04
7.2.	Malzeme ve Bakım-Onarım	19.302,73
7.2.1.	Asfalt, bordür, yol, logar, yeni imalat ve benzeri	19.302,73
8	ÇEVRE AYDINLATMA	521.907,67
8.1.	Elektrik Giderleri	521.907,67
8.1.1.	Enerji-SA Abonelikler	441.759,20
8.1.3.	Malzeme	80.148,47
9	JENERATÖR HİZMETLERİ (18948, 18951 ve 18952)	11.180,00
9.1.	Akaryakıt ve Bakım-Onarım	8.460,00
9.2.	Muhtelif Tamir ve Bakım	2.720,00
10	DİĞER GİDERLER	847.705,68
10.2.	Vergi ve Harçlar (Noter dahil)	436.955,53
10.3.	EFT, BSMV ve Ekstre	18.355,03
44	İade Ödemeler	392.395,12
44.1.	Koop İade	38.288,01
44.2.	İktisadi İşletme	207.367,16
44.3.	Aidat İade	146.739,95

23





(01.05.2023 - 30.04.2024 DÖNEMİ) AYRINTILI GELİR TABLOSU (*)			
ANGORA EVLERİ TOPLU YAPI YÖNETİMİ			
	CARİ DÖNEM (2024)		
<b>A - BRÜT SATIŞLAR</b>			<b>21.091.675,34</b>
AİDAT GELİRLERİ	20.482.140,50		
KİRA GELİRLERİ	609.534,84		
<b>C - NET SATIŞLAR</b>			<b>21.091.675,34</b>
<b>BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI</b>			<b>21.091.675,34</b>
<b>E - FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>			<b>21.038.074,27</b>
GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	- 21.038.074,27		
<b>FAALİYET KARI VEYA ZARARI</b>			<b>53.601,07</b>
<b>F - DİĞ. FAAL. OLAĞAN GELİR VE KARLAR</b>			<b>35.321,35</b>
FAİZ GELİRLERİ	35.321,35		
<b>G - DİĞ. FAAL. OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR (-)</b>			
DİĞER OLAĞAN GİDER VE ZARARLAR			
<b>OLAĞAN KAR VEYA ZARAR</b>			<b>88.922,42</b>
<b>I - OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR</b>			<b>-</b>
DİĞER OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR			
<b>J - OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)</b>			<b>-</b>
DİĞER OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR			
<b>DÖNEM KARI VEYA ZARARI</b>			<b>88.922,42</b>
<b>DÖNEM NET KARI VEYA ZARARI</b>			<b>88.922,42</b>

(\*) Geçici



ANGORA TOPLU YAPI YÖNETİMİ İKTİSADİ İŞLETMESİ GELİR TABLOSU

**GLOBAL CPA**  
SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.  
Oran Mah. Rafet Canitez Cad. No: 61 Çankaya/ANKARA  
Tel: 0312 438 70 03  
Seymenler V.D. 383 065 4665  
Mersis No: 0383 0654 6650 0001

Açıklama	
<b>A - BRÜT SATIŞLAR</b>	<b>2.083,34</b>
<b>C - NET SATIŞLAR</b>	<b>2.083,34</b>
<b>D - SATIŞLARIN MALİYETİ (-)</b>	<b>111.828,76</b>
<b>BRÜT SATIŞ KARI VEYA ZARARI</b>	<b>-109.745,42</b>
<b>E - FAALİYET GİDERLERİ (-)</b>	<b>510.130,49</b>
<b>FAALİYET KARI VEYA ZARARI</b>	<b>-619.875,91</b>
<b>F - DİĞ. FAAL. OLAĞAN GELİR VE KARLAR</b>	<b>56.041,56</b>
<b>OLAĞAN KAR VEYA ZARAR</b>	<b>-563.834,35</b>
<b>I - OLAĞANDIŞI GELİR VE KARLAR</b>	<b>3.173,49</b>
<b>J - OLAĞANDIŞI GİDER VE ZARARLAR (-)</b>	<b>5.586,44</b>
<b>DÖNEM KARI VEYA ZARARI</b>	<b>-566.247,30</b>

**GLOBAL CPA**  
SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK LTD. ŞTİ.  
Oran Mah. Rafet Canitez Cad. No: 61 Çankaya/ANKARA  
Tel: 0312 438 70 03  
Seymenler V.D. 383 065 4665  
Mersis No: 0383 0654 6650 0001



